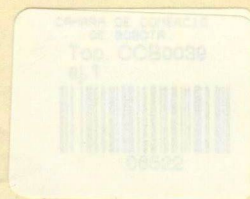


CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
Dirección de Comunicaciones
Centro de Información Económica - CIEB
Documentación



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

- FORO BOGOTANO -



CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

EN BOGOTA

Presentación de Eduardo Villate Bonilla
Director del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda

Basada en trabajos realizados por Andrew Marshall Hamer,
Alan Carroll y Gregory K. Ingram, en desarrollo del estu
dio adelantado por el Banco Mundial y la Corporación -
Centro Regional de Población.

Biblioteca - CIEB -
#6522

Bogotá, Maro 26 de 1981

No. Inventario _____

Fecha Ingreso 11 | 10 | 1981
DIA MES AÑO

Precio \$ 2000 No. Ejemplares _____



CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

EN BOGOTA

1.

INTRODUCCION

Este foro Bogotano, en buena hora auspiciado por la Cámara de Comercio de Bogotá, ha estado dedicado a la presentación y análisis del estudio de nominado " La Ciudad " adelantado por el Banco -- Mundial y la Corporación Centro Regional de Población. El objeto de este estudio como ustedes saben, no es otro que un intento para aumentar el conocimiento del fenómeno urbano en Metrópolis -- en desarrollo, y compararlo con las características de este mismo fenómeno urbano en ciudades similares de países altamente desarrollados.

Los sectores estudiados son: vivienda, transporte, localización del empleo, fuerza laboral y finanzas públicas.

Hasta la fecha se han presentado los siguientes capítulos :

POBLACION : Sobre el trabajo realizado por el -- doctor Rakesh Mohan, y proyecciones de los doctores Fernando Pineda y Sonia de Hernández.

PRECIOS DE LA TIERRA : presentado por el doctor Sergio Arboleda sobre un trabajo de Rodrigo Villamizar.

LOCALIZACION DE EMPLEO : presentado por el doctor Miguel Urrutia sobre el trabajo realizado por el doctor Kyu Sik Lee.

FINANZAS PUBLICAS : presentado por el doctor Enrique Low sobre un trabajo de el doctor Johannes Linn.

En la sesión de esta tarde voy a tratar de hacerles la presentación titulada " Características de la Vivienda en Bogotá ". Para este efecto la coordinación de este foro me ha suministrado los siguientes documentos :

a) Movilidad Residencial, tenencia de vivienda y consumo de espacio residencial en una Metrópoli en desarrollo por el doctor Andrew Marshall Hamer.

b) Las Urbanizaciones Piratas y el Mercado de lotes residenciales en Bogotá realizado por el doctor Alan Carroll.

c) Demanda de Vivienda en una Metrópolis en Desarrollo por el doctor Gregory K. Ingram.

Confieso que he leído cuidadosamente estos densos documentos, he tratado de asimilarlos hasta donde mi conocimiento de la ciencia económica me lo ha permitido y trataré de exponerlos ante ustedes de una manera sencilla y breve, evitando al máximo - posible los tecnicismos, con el objeto de pasar - a renglón seguido a la parte más importante de este foro cual es la discusión entre todos los participantes de los temas aquí tratados.

No está por demás aclarar que el tema de la vivienda abarca muchísimos aspectos, todos de gran importancia y tiene un gran alcance y contenido, que llegue a cubrir importantes aspectos sociales, económicos, de desarrollo urbano, políticos etc. y que por lo tanto los documentos antes mencionados no tratan de manera exhaustiva el tema por una parte, y por otra sería un intento imposible el pretender exponerlos y discutirlos en un foro como este, en una sesión única.

A pesar de la aclaración anterior quiero expresar

con toda claridad que los documentos por mí estudiados son el resultado de un trabajo altamente profesional y calificado, que constituye una importante contribución a la literatura de la economía urbana y que por lo tanto deberán ser objeto de continuado y cuidadoso estudio.

PRESENTACION DE RESULTADOS

Otra aclaración que considero oportuna es en relación ^{con} al tratamiento dado a los temas antes mencionados en los trabajos que hoy son objeto de nuestros comentarios. El enfoque es predominantemente económico, y por lo tanto diferente al tratamiento que a los mismos temas daría un Urbanista o un Constructor de vivienda, o una Entidad como el Instituto de Crédito Territorial para mencionar únicamente un ejemplo. No se emplea a lo largo de estos trabajos el término déficit de vivienda, que en los enfoques a que estamos mas acostumbrados sería probablemente el término mas utilizado. El Economista asume que, talvez como lo mencionó en alguna oportunidad un Presidente del Banco Mundial, que puesto que en Bogotá no hay familias durmiente a la intemperie, no existe déficit de vivienda. La demanda es tratada aquí términos de la cantidad adicional de vivienda que una familia

puede consumir en función de diferentes parámetros entre los cuales los principales que se consideran son el ingreso, el tamaño de la familia, la edad del jefe del hogar, el precio por unidad de vivienda, el sexo del jefe del hogar, etc.

PRESENTACION DE RESULTADOS

Pienso que para hacer menos pesada esta presentación debo pasar directamente a comentar los resultados de los trabajos y dedicar un mínimo de tiempo a la parte metodológica de los mismos.

2. Movilidad y reubicación de las viviendas :

Para mi sorpresa, el estudio comprueba que la movilidad es un factor bastante importante en Bogotá. Más de una quinta parte de los hogares cambian de residencia cada año y el 50% de los hogares relocalizan su vivienda en un término de cuatro años. -- Las variables principales que se han identificado relacionadas con esta decisión de cambio de la vivienda son :

Edad del Jefe de la familia.

Tamaño de la familia

Características migratorias del jefe de la familia.

CARACTERÍSTICA DEL
TRASTEÓ

De acuerdo con lo anterior las familias jóvenes - de tamaño mediano y cuyos jefes de hogar han llegado recientemente a la ciudad se mueven con mucho mayor frecuencia que el resto de familias.

Trasteo hacia anillo
más cercano al Centro

Las características anteriores coinciden con ciudades de similar tamaño en Norteamérica.

SECTOR ACTUAL DE RESIDENCIA, COMPARADO CON EL
SECTOR ANTERIOR DE RESIDENCIA

Cuando los hogares se reubican, siguen tendencias que son fácilmente identificables. Se encontró una coincidencia en la característica de movilidad de los hogares con el comportamiento del ciclo vital humano, en otras palabras en la medida que la familia es más joven es mucho más dinámica y móvil que cuando envejece y tiende a ser mucho más estable.

En 1.973 únicamente una cuarta parte de los nativos

En el estudio se utilizó el mapa de anillos y sectores de Bogotá con que están todos ustedes familiarizados, con los resultados siguientes :

migratorio hacia la periferia el cual está en vigencia aún en la actualidad. Se ha comprobado tam

ANILLO ACTUAL DE RESIDENCIA, COMPARADO CON EL
ANILLO DE RESIDENCIA ANTERIOR

CARACTERISTICA DEL TRASTEIO	1.972	1.978
Trasteo dentro del anillo de origen	53%	56%
Trasteo hacia un anillo más alejado del Centro	31%	23%
Trasteo hacia anillo -- más cercano al Centro	16%	21%

SECTOR ACTUAL DE RESIDENCIA, COMPARADO CON EL
SECTOR ANTERIOR DE RESIDENCIA

Trasteo dentro del sector de origen	56%	54%
Trasteo hacia otro Sector	44%	46%

Una mayor parte de los nativos de Bogotá nacieron en los tres primeros anillos y más o menos la mitad de los migrantes llegaron a las mismas áreas. En 1.975 únicamente una cuarta parte de los nativos de Bogotá y menos de tres décimas partes de los migrantes eran residentes en los tres anillos centrales. Lo anterior demuestra un proceso migratorio hacia la periferia el cual está en vigencia aún en la actualidad. Se ha comprobado tam

bién que el proceso de descentralización residencial ha estado seguido de un proceso de descentralización del empleo, lo cual permite formular la siguiente hipótesis : La localización de la residencia está íntimamente asociada con la ubicación del empleo del Jefe de la familia, en un esfuerzo de éste por minimizar el costo combinado de vivienda y de viajes. Esta hipótesis fué corroborada en todas las encuestas que se examinaron en este trabajo.

Se encontró que en Bogotá la distancia promedio de los movimientos o de las reubicaciones de los hogares es de apenas cuatro kilómetros. El estudio llega a una conclusión, que yo personalmente no comparto, de explicar la cifra anterior en términos de que en Bogotá es muy costoso buscar una nueva vivienda y por tanto las familias se limitan a sí mismas a un radio de acción relativamente pequeño. Todos sabemos que esto talvez no corresponde a la realidad y que en Bogotá, al igual que en muchas otras ciudades no solamente de Colombia sino de otros países, buscar casa más que un costo^{es} una diversión.

Los resultados hasta ahora comentados, me permiten llegar a algunas conclusiones y formular a la vez algunos interrogatorios

- . La vivienda debe adaptarse a las etapas de la vida de las familias
- . Es erróneo por lo tanto el concepto de la vivienda " para toda la vida "
- . Si la característica de las soluciones debe tener carácter temporal, los subsidios que necesariamente hay que otorgar a las familias de menores recursos, deben ser también de carácter temporal.
- . Debe por lo tanto reconsiderarse el concepto de ^{no}financiar la adquisición de vivienda usada.
- . El estudio muestra una conclusión muy fuerte : Que la gente quiere vivir cerca de su trabajo.
- . Lo anterior es un respaldo innegable a la teoría de " Ciudades dentro de la ciudad ".
- . Por lo tanto, debe estudiarse con extremo cuidado el impacto de las Obras Públicas sobre lo que desean las familias en cuanto a la ubicación de su vivienda y la correlación que ésta tiene con el ^{sitio de}trabajo.

Existe el peligro de que, con las mejores intenciones, la construcción de Obras Públicas de carácter vial contrarie el deseo lógico de las familias. La implantación de un sistema de transporte masivo de características fijas como el metro puede romper el modelo de desarrollo urbano que desean las familias.

de lo anterior las verdaderas líneas de deseo cambian con el tiempo,

Las normas de zonificación que se oponen a los usos integrados del terreno, también están contrariando el deseo de las familias.

- Deben mirarse con especial cuidado las conclusiones de los estudios de transporte : quisiera llamar la atención sobre lo que denominan los expertos en transportes líneas de deseos de viaje. En mi concepto existe un error en denominarlas así, pues estas en realidad no son líneas de deseo sino líneas de viajes obligados, debido a la imposición de las normas que han regido el desarrollo de la ciudad sobre las familias, en cuanto la ubicación de su vivienda y la ubicación de su empleo. Estas son unas líneas que deberían llamarse líneas de necesidad impuesta por las distorsiones en el desarrollo urbano. Las verdaderas líneas

de deseo de viaje son las que se deducen de este estudio y que minimizan las distancias entre la ubicación de la vivienda y el sitio de trabajo. Ubicar una línea de subway o de un sistema sobre rieles siguiendo las " líneas de deseo ", obtenidas en un estudio de transporte, creo que es una grave equivocación. Además de lo anterior las verdaderas líneas de deseo cambian con el tiempo, de acuerdo con las características de la familia. Un sistema de transporte fijo va en contravía de esta tendencia humana de cambio.

Otra conclusión importante a mi juicio es que el costo de transporte es en términos globales lo que tiene una mayor influencia en la ubicación de la vivienda y no el costo del terreno.

3. COMPORTAMIENTO DE LA TENENCIA DE LA VIVIENDA

Un hogar tiene básicamente dos opciones : ser propietario o ser arrendatario de la vivienda. En Bogotá en 1.972 el 51% de los hogares era propietario de su vivienda; en 1.978 el 49% de los hogares era propietario.

El estudio encuentra que las variables que están mas relacionadas con la decisión de tenencia son:

Edad del jefe del hogar

Tamaño de la familia

Años de residencia en la vivienda anterior y,

Si la vivienda anterior era propia.

El estatus migratorio, o sea el número de años que han transcurrido desde la llegada de la familia a la ciudad, se encontró que está negativamente asociado con la decisión de ser propietario. Curiosamente se encontró que el ingreso de la familia tiene relativamente poca importancia con la decisión de ser propietario. Una tercera parte de los hogares cuyo ingreso es inferior a la mitad de la mediana del ingreso son propietarios de su vivienda, mientras que más del 40% de los hogares que ganan por encima de la mediana del ingreso son arrendatarios de su vivienda. El estudio formula y comprueba la hipótesis siguiente : la ausencia de opciones alternativas para la acumulación de activos, especialmente para aquellos hogares de ingresos modestos, hace muy atractiva la adquisición en propiedad de la vivienda para una gran parte de las familias pertenecientes a los diferentes grupos de ingreso, - - -

excepto para los grupos muy pobres. Pero si se tiene en cuenta el sistema de auto construcción, se encuentra que la decisión de ser propietarios es una opción abierta para la mayoría de los hogares, haciendo caso omiso del ingreso.

En cuanto a la decisión de tenencia, el comportamiento de las familias sigue lo que llamamos anteriormente la similitud con el ciclo vital. las familias jóvenes tienden a ser arrendatarias y en la medida que el promedio de la edad de la familia aumenta, tienden a ser propietarias.

Los resultados de este aspecto del estudio le permiten a uno formularse algunas preguntas con relación a las políticas actuales en materia de vivienda :

- . El objeto de la política de vivienda en Colombia ha sido hasta ahora hacer propietarios? Si este ha sido, se puede decir que la política ha tenido éxito en un alto porcentaje, porque el estudio muestra que la proporción de propietarios es más alta en Bogotá que en ciudades similares en otros países

. Si a pesar de lo anterior el 50% de los hogares viven en arrendamiento, que incidencia -- tiene la política de control de arrendamiento sobre esta demanda tan alta de vivienda para arrendar ? Si el control de arrendamientos -- hace que cada día haya menos oferta de vivienda para arrendar, se está creando un problema muy serio en nuestras ciudades y se está yendo en contra de la movilidad que las características dinámicas de la familia exige como una -- necesidad importante.

. Puede concluirse que la propiedad va en contra de la movilidad que desean los hogares: El alto costo de la transacción, lo demorado y costoso de los trámites y la falta de financiación para la vivienda usada demuestran lo anterior.

. Es por lo tanto importante tomar medidas conducentes a hacer más fluido el mercado de la vivienda.

. El alto porcentaje de propietarios permite concluir que existe una buena distribución de la propiedad urbana en nuestras ciudades.

4.

CONSUMO DE ESPACIO RESIDENCIAL

Los resultados del estudio muestran unas cifras un poco desconcertantes . El espacio promedio de la vivienda en Bogotá resulta de 149 metros, lo cual parece un poco elevado. Se demuestra que los propietarios de vivienda tienden a consumir más espacio que aquellos que alquilan sus viviendas. Esto tal vez sea debido a que la familia está conciente de que el arriendo es un gasto y tiende por lo -- tanto a economizar, mientras que la amortización de la vivienda propia es una inversión y por lo -- tanto trate de adquirir una mayor cantidad de vivienda.

Se concluye también de este estudio que los propietarios de vivienda con ingreso por debajo de la -- mitad de la mediana del ingreso ocupan la mitad del espacio de los hogares que ganan más de la mediana del ingreso. Lo anterior reforzaría la necesidad de movilidad de los hogares, en la medida que su ingreso aumenta y por lo tanto tiene una capacidad de consumir mayor cantidad de vivienda. No resulta por lo tanto razonable utilizar este concepto, -- para favorecer las soluciones de vivienda de tipo unifamiliar para el sector de menores ingresos, con el

objeto de que ésta pueda ser ampliada más tarde Vs. el mejor aprovechamiento del terreno en vivienda multifamiliar.

El estudio no menciona el problema de hacinamiento, que todos sabemos es una dolorosa realidad en nuestra ciudad. Cómo resolver el hacinamiento? Interviniedo el mercado de vivienda o mejor dando más y mejores oportunidades de ingreso para que las familias resuelvan por sus propios medios este problema. La respuesta acertada a estos interrogantes la debe dar una política de vivienda.

5. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA
EN BOGOTA

Tal como lo mencioné anteriormente existe una diferencia fundamental en la manera de tratar este tema entre el Urbanista y el Economista. El enfoque de este trabajo es eminentemente el de el Economista. Aclaro que es una diferencia de enfoque y no que un enfoque sea mejor que el otro o que uno de estos esté equivocado. El Economista asume que si todo el mundo está bajo techo, es tá utilizando una determinada cantidad de vivienda. El déficit de vivienda para el Economista -
• está íntimamente ligado con un precio. Por ejemplo para un precio cero o muy bajo, el déficit sería muy grande, porque todo el mundo desearía vivienda y además aspiraría a tener más de una vivienda, si ésta es barata. De acuerdo con este criterio de
• déficit para un determinado precio, los resultados pueden diferir mucho del enfoque del Urbanista que simplemente analiza la situación en términos del número de familias y asume que cada familia - debe tener una vivienda. Como es obvio el enfoque acertado debe ser el que combina los criterios del

Urbanista, del Economista y además introduce -- los de carácter social que deben ser tenidos en cuenta en el estudio de este problema tan complejo.

Es necesario mencionar en este punto que el estudio sobre demanda se basa en datos coleccionados en 1.972 que cubren únicamente información de -- arrendatarios y no de propietarios.

El enfoque utilizado en este trabajo deriva las variaciones en el precio, de una segmentación del mercado del lado de la demanda, determinada a partir de la localización del sitio de trabajo del Jefe del hogar. Estas segmentación está basada en el modelo de localización residencial. Utiliza además un índice de precio para representar - las variaciones del mismo en los diferentes segmentos del mercado, para calcular así las ecuaciones de demanda. Los segmentos del mercado están basados en los sitios de trabajo más que en la - ubicación misma de la vivienda.

Los detalles metodológicos relacionados con el modelo de localización residencial, con el estable-

cimiento de la ecuación de demanda y el manejo de las estadísticas, son de por sí bastante interesantes, pero cubrirían la totalidad del tiempo disponible, eliminando así la posibilidad de entrar a la discusión de los resultados. Por lo tanto a menos que en el desarrollo de la discusión surja la conveniencia de entrar en el detalle metodológico, voy a pasar directamente a la exposición de los resultados.

El estudio concluye que la elasticidad al ingreso de la demanda por vivienda es menor que uno, concentrándose entre cero seis y cero ocho, utilizando como datos de ingreso el ingreso corriente. La demanda es bastante inelástica al ingreso en el sector de hogares de poco ingreso, pero aumenta en la medida que aumenta el ingreso de los hogares. Estos resultados significarían que un crecimiento en el ingreso únicamente aumentaría el consumo de vivienda a una tasa muy baja. Para los hogares de bajo ingreso la elasticidad al precio de la demanda por vivienda, es también menor que uno, variándo desde menos cero dos a menos cero ocho en que los hogares de menor ingreso muestran una elasticidad menor que los hogares de ingreso superior.

Los resultados anteriores nos inducirían a pensar cual sería la elasticidad de la demanda para un ingreso muy pequeño cercano a cero. Creo que el concepto de elasticidad no nos permite en este caso enfocar el problema de la demanda de vivienda. Surge entonces aquí el concepto de demanda latente. Este concepto de demanda latente fué el que se utilizó en los análisis que dieron lugar a la formulación de la estrategia principal del plan de desarrollo de 1.971. Entonces se aseguró que la demanda latente por vivienda era extremadamente grande. Creo que hay hechos que han ratificado la suposición anterior. La totalidad de la vivienda que se ha construído en Bogotá está ocupada. De haberse atendido a la elasticidad de la demanda de vivienda relacionada con el ingreso, no se hubiera tomado la decisión de construir vivienda en los últimos años, especialmente vivienda para el sector de medianos y bajos recursos.

Tal como aclaré hace un momento, los resultados del estudio están basados en información de arrendatarios únicamente. Tengo la impresión que la vivienda nueva debe tener una elasticidad más alta, superior a la unidad con relación al ingreso

Con el objeto de corroborar lo anterior, acudí a cifras contenidas en el informe económico del --
Presidente de los Estados Unidos, de enero de --
1.980 tomados de la página 218 y 252, con el ob-
to de calcular la elasticidad de la demanda al -
ingreso para los gastos en operación de la vivien-
da (que incluye arriendo o amortización, amobla-
miento, equipo de la casa, consumo de energía y -
otros), con el siguiente resultado :

<u>PERIODO</u>	<u>ELASTICIDAD</u>
1.976 - 1.977	1.21
1.977 - 1.978	1.03
1.978 - 1.979	1.12

Los mismos cálculos efectuados únicamente para --
los gastos en vivienda (arrendamiento o amortiza-
ción) muestran los siguientes resultados :

1.976 - 1.977	1.25
1.977 - 1.978	1.14
1.978 - 1.979	1.23

Efectuando un cálculo similar para períodos más lar-
gos la elasticidad resultante es la siguiente :

PERIODO

ELASTICIDAD

1.960 - 1.970

1.01

1.960 - 1.979

1.10

La diferencia en los resultados antes mencionados, no separan las conclusiones del estudio del Banco Mundial al plantear que la vivienda es una necesidad muy aguda en Bogotá y en las demás ciudades - del país, reforzando esta conclusión de los resultados de tabularla proporción del ingreso que se dedica a pago de alquiler, mostrando cifras tan preocupantes como que para el sector de hogares - de menores recursos el 50% del ingreso se dedica - al pago de arrendamiento.

A manera de comparación, para el caso de los Estados Unidos de Norteamérica, datos tomados del - informe del Presidente antes citado, muestran que en promedio, las familias Norteamericanas dedican a la "operación del hogar" el 28% del ingreso disponible.

Las cifras anteriores tanto para el caso Norteamericano como para el caso Colombiano corroboran la importancia que tiene el sector de la construcción

de vivienda.

Sin la menor duda es de gran importancia conocer con mayor precisión las características de la elasticidad de la demanda de vivienda a los diferentes factores. El análisis de la elasticidad precio, por ejemplo parece tener una gran importancia para la adopción de medidas, que normalmente se toman con un criterio eminentemente político. Me refiero concretamente al control de arrendamientos. Si por ejemplo la elasticidad precio de la demanda es igual a uno, bajar el precio de los arrendamientos en un 10%, tendría como implicación, un aumento de la demanda de vivienda en un 10%. Si no hay oferta, como es de preverse debido al desincentivo que produce el control, aparecería el mercado negro o sea todos los artificios para burlar el control de arrendamientos, con el efecto de un aumento real en los precios, que es precisamente lo contrario de lo que se buscaba al establecer originalmente el control de arrendamientos.

Si la elasticidad precio de la demanda de vivienda es igual a cero, el control de arrendamientos

no tendría ningún efecto secundario, pero no habría aumento de la oferta como consecuencia del control.

Dentro de una economía de mercado el aumento del precio de los arrendamientos controlaría la demanda, pero sería necesario medir el impacto de carácter social que sin duda es altamente negativo.

Del análisis anterior se puede concluir que si lo que realmente se desea es controlar el aumento de precios, no son los controles artificiales los que producen el mejor resultado. Lo único efectivo es influenciar el lado correspondiente del mercado, que en este caso es de la oferta, -- siendo necesario por lo tanto aumentar la producción de vivienda.

Para terminar esta parte de mis comentarios debo agregar que es de gran importancia complementar el estudio de la demanda con el análisis del -- comportamiento de la oferta de vivienda. Me parece de gran utilidad determinar la elasticidad de la oferta con relación al precio, a la rentabilidad, a los costos financieros, a la --

disponibilidad de materiales de construcción y de mano de obra, a las políticas de salario mínimo - etc.

6. LAS SUBDIVISIONES PIRATAS Y EL MERCADO PARA
LOTES RESIDENCIALES EN BOGOTÁ

Este es un extenso estudio sobre la urbanización clandestina en Bogotá. El análisis cubre 135 subdivisiones denominadas " Piratas " y su comparación con 14 urbanizaciones de normas mínimas, realizadas en los últimos 10 años. Los datos fueron coleccionados por la División de Vivienda de la Superinttendencia Bancaria en Bogotá. El estudio reconoce que estas urbanizaciones clandestinas cumplen una función importante respondiendo casi por una tercera parte de los terrenos residenciales urbanizados en Bogotá.

A este respecto quiero utilizar la definición de urbanización clandestina utilizada en un reciente trabajo presentado por Pedro Gómez Barrero en el foro sobre la preservación y recuperación de la sabana de Bogotá. Según Pedro Gómez la urbanización clandestina presenta las siguientes caracac

terísticas principales :

- a) Es ilegal pues se realiza al margen o contra las normas establecidas por las autoridades Distritales o Municipales.
- b) Es sub-normal, pues está desprovista de todos o de casi todos los servicios públicos y
- c) Tiene problemas jurídicos en lo referente a la tenencia de la tierra, pues generalmente el título de propiedad exhibido por sus habitantes es imperfecto.

En contraste con la importancia creciente que el estudio del Banco Mundial dá a los asentamientos denominados piratas, el trabajo de Pedro Gómez - asevera que la participación del área ocupada por barrios ilegales en el total del área destinada para vivienda en Bogotá ha venido disminuyendo. En efecto en el período 1.913-1.938 la participación de los barrios ilegales en el área total de la ciudad dedicada a vivienda fué del 82%. Dicha participación se reduce a un 12% del área incorporada para vivienda en el período 1.975 a 1.979. En otras palabras si en el período 1.913

a 1.938 el 82% del área total acumulada de vivien da había surgido ilegalmente, dicha participación se redujo a un 30% en el período 1.975-1979. En 1.979 vivían en tales áreas más de un millón doscientas mil personas, equivalente al 30% del total de la población de Bogotá. El área promedio de las urbanizaciones ilegales ha decendido de - de 39 hectáreas en el período 1.913-a 1.938 a nue ve hectáreas en el período 1.975 a 1.979.

Los desarrollos ilegales tienden a ubicarse en -- áreas de escaso valor económico sin mayor utilidad para la agricultura u otra explotación económica- mente atractiva. Además en la mayoría de los casos son terrenos de topografía accidentada, erosionada o inundable.

En síntesis el fenómeno de los barrios ilegales - significa para el Distrito Especial de Bogotá en términos anuales la urbanización de 140 hectáreas, la localización de treinta mil nuevos habitantes y la construcción de alrededor de cinco mil vivien das subnormales.

Omito aquí cualquier comentario relacionado con -

los aspectos socio-económicos de las zonas correspondientes a desarrollos ilegales puesto que además de impresionantes son conocidos de la mayoría de los asistentes.

El estudio del Banco Mundial anota que Bogotá es insólita en el sentido que la invasión de terrenos corresponde a una proporción muy pequeña de la urbanización de terrenos para bajos ingresos y analiza el por qué de esta diferencia en comparación con la situación de otras ciudades Latinoamericanas.

Los datos utilizados en el estudio, como se dijo anteriormente fueron recolectados por la Superintendencia Bancaria. Al estudiar dichos datos, especialmente los relacionados con costos suministrados por los urbanizadores piratas, surgen serias dudas sobre su veracidad y todo parece indicar que están bastante exagerados en algunos rubros como por ejemplo publicidad, costos de venta, duración de los proyectos etc., aspectos estos que tienen una gran incidencia cuando se trata de calcular el rendimiento de la urbanización pirata y compararlo con el rendimiento producido por las urbanizaciones denominadas de normas mínimas, en que por obvias ra

ziones la veracidad de los datos es bastante más es tricta el simple estudio comparativo de los elemen tos de costo permite concluir que los sub-divisores piratas obtienen muy buenas utilidades y que los - sub-divisores de normas mínimas perciben utilida- des aún más altas que los sub-divisores piratas.

Talvez la parte más interesante de este trabajo -- es la que determina los rendimientos que obtienen los urbanizadores piratas comparados con los rendi mientos de los urbanizadores de normas mínimas. Pa- ra este efecto utiliza el estudio el cálculo de la tasa interna de retorno. Hace el estudio un impor- tante análisis de lo que son los rendimientos en - diferentes papeles en el mercado financiero, para utilizarlos como criterio para calificar los ren- dimientos obtenidos en estas operaciones de urba- nización.

Los resultados son presentados en términos de tasas de retorno nominales (cálculos hechos en pesos co- rrientes) y tasas de retorno reales (basado los cálculos en pesos constantes de 1.976).

En resumen, concluye este estudio que tanto las --

sub-divisiones piratas como las de normas mínimas parecen ofrecer un alto rendimiento real a sus empresarios, aún cuando el rendimiento no puede calificarse de exorbitante. Por otra parte el rendimiento nominal promedio en el mercado pirata está por debajo de aquel que prevaleció en el negocio de urbanizaciones para las clases media y media alta y aproximadamente a la par con las utilidades de los mercados financieros.

El más alto rendimiento real promedio de las sub-divisiones con normas mínimas indica que existe una demanda excesiva de lotes dotados de mejores servicios en Bogotá. La demanda no ha sido satisfecha debido a la escasez de terrenos a precios razonables, capaces de ser dotados de servicios legalmente y situados dentro de zonas que permitan el uso residencial. La dificultad de los trámites para obtener los permisos de normas mínimas, indican que estos permisos son efectivamente licencias para vender un producto escaso y por lo tanto obtener altos ingresos. Sin estas limitaciones el negocio de normas mínimas se haría más competitivo, los precios de los lotes descenderían y el rendimiento de estas sub-divisiones caería casi hasta el nivel de aquellas en el mercado pirata.

- 32 -

Otras importantes conclusiones de este estudio tienen que ver con la cantidad adicional que estaría dispuesto a pagar cada comprador de lotes por concepto de mejores servicios de infraestructura. A este respecto la mayor disponibilidad de pago está orientada a servicios de alcantarillado, lo cual muestra que los usuarios están muy concientes de la realidad pues en contratase no están dispuestos a pagar un incremento en el precio del lote -- por instalaciones domiciliarias de acueducto. Parece que en una primera etapa es plenamente satisfactorio obtener el servicio de agua potable mediante pilas extratéticamente ubicadas en las urbanizaciones.

Parece concluirse, del enfoque general del estudio, que favorece altamente la orientación de la solución al problema de vivienda para los sectores de menores recursos mediante el suministro de lotes con servicios.

De esta manera mediante los sistemas de auto-construcción se piensa que es la forma más efectiva de resolver el problema de vivienda para los sectores de menores recursos.

Sobre este punto vale la pena llamar la atención, pues es sin duda uno de los aspectos más importantes de política en materia de vivienda y tiene implicaciones muy profundas en el desarrollo económico y social del país. Por una parte si la oferta legal de terrenos o soluciones de vivienda no es suficiente en la actualidad y no se toman medidas para que lo sea en el futuro, es de suponer que la demanda sea satisfecha mediante el mercado ilegal. En el trabajo mencionado anteriormente presentado por Pedro Gómez, se establece que siguiendo un criterio pesimista, en el sentido de que no se sustituya el mercado ilegal por unos mecanismos que dentro del marco de la ley sean más eficientes, en los próximos veinte años sean adicionadas ilegalmente a Bogotá un mínimo de 3.700 hectáreas, o sea un área semejante a la comprendida entre el Palacio de Nariño y el Parque de Lourdes en la calle 63 y desde la carrera primera hasta la Avenida 68. Si sobre esta urbanización ilegal, la solución de vivienda se va hacer por el sistema de auto-construcción, se presentaría a mi juicio el regreso a la economía de subsistencia en que se estaría despreciando todos los avances de la sociedad industrializada, tales como la especiali-

zación en el trabajo, la producción en serie, etc. Sería en otras palabras un regreso al siglo XVII - en que la situación era de construir cada familia su propia casa tener su propia vaca, sembrar y -- consumir sus propios vegetales etc. Yo creo que debe hacerse un esfuerzo para que la producción de vivienda se haga mediante mecanismos industriales y económicamente productivos que a su vez generan - empleo permanente y adecuadamente remunerado para que las familias puedan aspirar a tener una vivienda decente, con especificaciones satisfactorias para se res humanos que habitan dentro de una ciudad en que una pequeña parte de la población reside bajo estándares comparables a los mas altos niveles de ingreso de otras ciudades en países altamente desarrollados.

Como todos ustedes pueden fácilmente concluir, los documentos estudiados y presentados de una manera muy resumida esta tarde, dan una base muy profunda de estudio que debe ser aprovechada intensamente, para que las políticas y decisiones a nivel gubernamental puedan tomarse con unas bases sólidas y así lograrse los objetivos que se persiguen. Me asalta la preocupación de que este estudio solo - sirva para que en el futuro otros nuevos investi-



06522

FECHA DE VENCIMIENTO

СІЕВ

gadores lo tomen como base para nuevos estudios que enriquezcan la literatura académica y mientras tanto nuestras ciudades continuen con un crecimiento caótico y desordenado. Es por esta razón que aprovecho esta oportunidad para volver a insistir sobre la necesidad de crear a nivel nacional una base institucional, que bien puede ser un Ministerio o Departamento Administrativo, para que estos esfuerzos -- académicos se conviertan en la base de la formulación de acertadas políticas en materia de desarrollo urbano y vivienda que sin la menor duda constituyen los problemas fundamentales del mundo moderno.